Amtsgericht Köln, 220 C 366/11

Datum:	09.12.2011
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abteilung 220
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	220 C 366/11
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2011:1209.220C366.11.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, 215,99 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 16.07.2011 an die Kläger zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe: 1

Die Klage ist in der Hauptsache begründet. 2

Der Anspruch der Kläger auf Erstattung außergerichtliche Anwaltskosten in höhe von 215,99 € ergibt sich aus dem Gesichtpunkt des Verzuges gem. §§ 280, 286 BGB. Die Beklagte hat sich mit der Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen der Kläger vom 25.08.2010 in Verzug befunden, als die Prozessbevollmächtigten der Kläger die Beklagte mit Schreiben vom 18.11.2010 zur Zustimmung mahnten, da sie die Überlegungsfrist des § 558b BGB, die Ende Oktober 2010 abgelaufen ist, hat verstreichen lassen. 3

Soweit der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 18.11.2011 vorträgt, dass ihm unbekannt sei, wann das Zustimmungsverlangen der Beklagten zugegangen sei und dass die Klägerin insoweit ihrer Darlegungs- und Beweislast nicht nachgekommen sei, ist dieser Vortrag unerheblich. Der Klägervortrag ließ durchaus von Anfang an erkennen, dass ein Zugang des Mieterhöhungsverlangens noch im August 2010 behauptet worden ist. Dies ergibt sich zum einen schon aus der Datierung des Mieterhöhungsverlangens, zum anderen auch daraus, dass in dem Mieterhöhungsverlangen eine Zustimmung zur Mieterhöhung ab November 2010 verlangt worden ist. Ein Anspruch auf Erhöhung der Miete ab November 2010 konnte aber 4

nur begründet werden, wenn das Mieterhöhungsverlangen noch im August 2010 zugegangen ist.

Die Beklagte ist diesem Vortrag bis zum Termin am 11.11.2011 nicht entgegengetreten; die abstrakten Ausführungen, dass die Verzugsvoraussetzungen nicht dargelegt seien, stellen kein Bestreiten dar. Zum anderen ist das Bestreiten des Zugangs am 25.08.2010 mit Nichtwissen im Schriftsatz vom 05.12.2011 gemäß § 296a ZPO verspätet. Darauf, ob das Mieterhöhungsverlangen genau am 25.08.2010 zugegangen ist, wie die Kläger mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 30.11.2011 behauptet hat, kommt es auch nicht an, denn bereits aus dem ursprünglichen Klägervortrag ergibt sich, dass ein Zugang noch im August 2010 behauptet worden ist. Schließlich kommt insoweit auch keine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung in Betracht. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Beklagte den Zugang des Mieterhöhungsverlangens im August 2010 nicht mit Nichtwissen bestreiten kann, da sie wissen muss, wann ihr das Mieterhöhungsverlangen, das sie unstreitig erhalten hat, zugegangen ist. 5

Auch lässt sich dem ursprüngliche Klägervortrag entnehmen, dass die außergerichtliche Anwaltstätigkeit erst nach Ablauf der Zustimmungsfrist entfaltet worden ist und sie mithin als Verzugsschaden in Betracht kommt. 6

Die Beklagte hat sich mit Ablauf der Überlegungsfrist Ende Oktober 2010 mit der Zustimmung zur Mieterhöhung in Verzug befunden. Verzug tritt mit Ablauf der Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 BGB ein, ohne dass es einer Mahnung bedarf, § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Auf. 2011, § 558b Rn. 52 BGB). Die von dem Beklagtenvertreter zitierte Enscheidung des BGH (Urt. v. 04.05.2005 – VIII ZR 94/04) ist nicht zu dieser Rechtsfrage ergangen. Vielmehr ergibt sich aus dieser Entscheidung des BGH, dass sich der Mieter grundsätzlich mit der Zustimmung zur Mieterhöhung in Verzug befinden kann, was das Urteil des AG Charlottenburg vom 09.01.2007 – 206 C 555/06 ohne überzeugende Begründung verneint. Dass der Vermieter seinen Anspruch auf Zustimmung klageweise geltend machen muss, um ihn durchzusetzen, stellt entgegen der Auffassung des AG Charlottenburg keine Besonderheit dar, die die Möglichkeit eines Verzuges mit der Erteilung der Zustimmung ausschließen würde. Schließlich ergeht im gerichtlichen Verfahren auch ein Leistungsurteil auf Zustimmung zur Mieterhöhung und kein Gestaltungsurteil, durch das die Miete erhöht würde. 7

Die Schadenshöhe ergibt sich aus der Kostenrechnung der Prozessbevollmächtigten der Kläger vom 16.12.2010. Soweit die Beklagte deren Erhalt bestreitet, ist dies unbeachtlich, da sich aus dem Schreiben vom 23.12.2010 der früheren Bevollmächtigten der Beklagten, der Rechtsanwältin Küster, ergibt, dass die Beklagte die Zahlungsaufforderung mit Kostenrechnung erhalten hat. Dass die Rechtsanwältin L. für die Beklagte tätig gewesen ist, ist unstreitig. 8

Demgegenüber haben die Kläger nicht schlüssig vorgetragen, dass die Beklagte mit der Zahlung der Anwaltskosten in Verzug gesetzt worden ist, so dass ihnen nur Prozesszinsen ab Zustellung des Mahnbescheides zustehen, §§ 288, 291 BGB. 9

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 11, 713 ZPO. 10

Streitwert: 215,99 € 11

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE